**Deutscher Bundestag**
**7. Wahlperiode**

**Drucksache 7/843**

19. 06. 73

Sachgebiet 2330

# Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Mick, Dr. Schneider und der Fraktion der CDU/CSU**

## Entwurf eines Gesetzes über die Belegung der Sozialwohnungen

### A. Problem

In der Öffentlichkeit wird immer wieder kritisiert, daß die Sozialwohnungen zu einem Teil von Personen bewohnt werden, deren Einkommen über der gesetzlichen Einkommensgrenze liegt. Desgleichen wird Kritik daran geübt, daß ein Teil der Sozialwohnungen unterbelegt ist. Über das Ausmaß der fehl- und unterbelegten Sozialwohnungen gehen die Meinungen erheblich auseinander. Während auf der einen Seite die Fehlbelegungsquote bis auf 60 v. H. geschätzt wird (vgl. Kornemann, Fehlsubventionierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau, Bilanz einer systemwidrigen Marktintervention, S. 124), wird beispielsweise für Hamburg der Umfang der fehlbelegten Sozialwohnungen auf 15 v. H. geschätzt, was bedeuten würde, daß allein in Hamburg rd. 50 000 Sozialwohnungen falsch belegt sind. Über den Umfang der Unterbelegung sind bisher überhaupt noch keine Zahlen bekanntgeworden. Bei dieser Sachlage erscheint es dringend notwendig, über das Ausmaß der Fehl- und Unterbelegung genaue Unterlagen zu schaffen, bevor geprüft werden kann, ob und ggf. welche Maßnahmen seitens des Gesetzgebers notwendig sind.

### B. Lösung

Der Gesetzentwurf will eine Feststellung herbeiführen, wieviel Sozialwohnungen z. Z. fehl- und unterbelegt sind. Dabei soll sich die Erfassung sowohl auf die öffentlich geförderten Miet-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (02221) 36 35 51

wohnungen wie auch auf die öffentlich geförderten Eigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen erstrecken.

## C. Alternative

Eine Gesetzesinitiative liegt bisher noch nicht vor. Der Bundesrat hat in dem aus seiner Mitte eingebrachten und kürzlich verabschiedeten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 lediglich verschärfte Bestimmungen für den Fall vorgesehen, daß Sozialwohnungen von vornherein in gesetzeswidriger Weise an Personen überlassen werden, die zum Bezug der Sozialwohnung nicht berechtigt sind (Bundesratsdrucksache 113/73 — Beschluß vom 23. März 1973). Außerdem ist die Einbeziehung der Förderungsjahrgänge 1960 bis 1962 in die Zinserhöhung vorgesehen.

## D. Kosten

Die Kosten der einprozentigen Wohnungsstichprobe 1972 waren auf 9,5 Millionen DM geschätzt worden. Da auf der einen Seite die Anzahl der von der Wohnungsstichprobe erfaßten Wohnungen zwar wesentlich niedriger war, auf der anderen Seite aber die angeordneten Ermittlungen ungleich umfangreicher und mit wesentlich größeren Schwierigkeiten verbunden waren, werden die Kosten für die Erfassung der fehl- und unterbelegten Sozialwohnungen auf einen Teilbetrag der vorgenannten Summe geschätzt. Sie können weiter dadurch gesenkt werden, daß die Hauseigentümer bei den Untersuchungen in der Weise eingeschaltet werden, daß sie die ihnen von den Zählern ausgehändigten Fragebogen an ihre Mieter verteilen und sie in einem geschlossenen Briefumschlag zurückerhalten. Das hätte insbesondere bei größeren Wohnungsunternehmen den Vorteil, daß der Zähler nur eine einzige Stelle aufzusuchen braucht.

# Entwurf eines Gesetzes über die Belegung der Sozialwohnungen

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrats das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich dieses Gesetzes wird nach den Verhältnissen am 1. ... 1973 eine Erfassung der öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) durchgeführt.

§ 2

Die Erhebung erstreckt sich auf alle neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnungen, auf die § 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) anwendbar ist.

§ 3

Zu erfassen sind:

1. die Namen und Anschriften der Eigentümer oder Erbbauberechtigten von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in denen sich Sozialwohnungen befinden,
2. die Inhaber einer Sozialwohnung und ihre zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen,
3. die Zahl, Lage und Größe der Sozialwohnungen,
4. die Jahreseinkommen der Inhaber der Sozialwohnungen; maßgebend ist das Einkommen des Haushaltsvorstandes in sinngemäßer Anwendung des § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes,
5. die am 1. ... 1973 entrichtete Miete oder Last.

§ 4

Auskunftpflichtig sind:

1. für die Angaben nach § 3 Nr. 1:
   die für die Darlehensverwaltung zuständigen Stellen, soweit nicht die zuständige Oberste Landesbehörde andere Stellen bestimmt hat;
2. für die Angaben nach § 3 Nr. 2 und 3:
   die Eigentümer (Erbbauberechtigten) oder Gebäudeverwalter der Sozialwohnungen;
3. für die Angaben nach § 3 Nr. 4 und 5:
   die Inhaber der Sozialwohnungen.

§ 5

(1) Zur Durchführung der in § 1 bezeichneten Erhebung können ehrenamtliche Zähler bestellt werden.

(2) Zur Übernahme der ehrenamtlichen Zählertätigkeit ist jeder Deutsche im Alter von 18 bis 65 Jahren verpflichtet. Wer aus gesundheitlichen oder anderen wichtigen Gründen zur Übernahme der Zählertätigkeit außerstande ist, ist befreit. Es ist zulässig, Deutsche, die älter als 65 Jahre sind und sich freiwillig zur Übernahme der Zählertätigkeit bereit erklären, zum ehrenamtlichen Zähler zu bestellen.

(3) Der Zähler ist berechtigt und verpflichtet, die notwendigen Eintragungen selbst vorzunehmen, soweit dies zur Erfüllung des Zählungszwecks erforderlich und der Auskunftspflichtige hiermit einverstanden ist.

§ 6

(1) Der Bund, die Länder, die Gemeinden, die Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sind verpflichtet, ihren Bediensteten auf Anforderung den Erhebungsstellen für die Zählertätigkeit zur Verfügung zu stellen.

(2) Eine lebenswichtige Tätigkeit öffentlicher Dienste darf durch diese Verpflichtung nicht unterbrochen werden.

§ 7

Der Bund gewährt den Ländern zum Ausgleich der Mehrbelastungen, die ihnen und den Gemeinden durch dieses Gesetz auferlegt werden, eine Finanzzuweisung in Höhe von ... DM für jede erfaßte Sozialwohnung. Die Finanzzuweisung ist in zwei gleichen Teilbeträgen am ... und am ... zu zahlen.

§ 8

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 9

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, 19. Juni 1973

**Mick**
**Dr. Schneider**
**Carstens, Stücklen und Fraktion**

## Begründung

### I. Allgemeines

Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau ist in eine ernsthafte Krise geraten. Während auf der einen Seite die Zahl derjenigen Mieter von Sozialwohnungen ständig wächst, deren Einkommen infolge der allgemeinen Einkommensentwicklung immer mehr über die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues hinauswächst, stößt auf der anderen Seite die Vermietung der gegenwärtig gebauten Sozialwohnungen in zunehmendem Maße auf Schwierigkeiten. Die Gründe hierfür liegen in den stetig steigenden Kostenmieten, die dazu führen, daß diese Mieten von den Personenkreisen, für die diese Wohnungen errichtet werden, kaum noch aufgebracht werden können. Während die Mietobergrenzen, die von den Ländern für die öffentliche Förderung festgesetzt sind, im Jahre 1970 je nach Land, Gemeindegröße und Ausstattung noch zwischen 2,45 DM und 3,75 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat lagen, haben sie im Jahre 1973 Beträge zwischen 3,60 DM und 4,70 DM erreicht. Sie liegen jetzt im Schnitt 30 bis 35 v. H. über dem Stand von 1970 (vgl. Hausbauinformationen des Bonner Städtebauinstituts 13/1973). Dabei ist zu berücksichtigen, daß es sich hier um die sog. „Bewilligungsmieten" handelt, d. h. die Durchschnittsmieten (ohne Vergütungen, Umlagen und Zuschläge), die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt sind. Die Mieten, die sich nach der Schlußabrechnung der Kosten ergeben, sind je nach Land um Beträge von 0,25 DM bis 0,60 DM höher und führen allenthalben zu Auseinandersetzungen mit den Mietern, die sich getäuscht fühlen. In extremen Fällen werden Schlußabrechnungsmieten von 6,50 DM erreicht, was auch der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bei der Beantwortung der Kleinen Anfrage der CDU/CSU-Fraktion vom 15. März 1973 (Drucksache 7/333) zugeben mußte. Ferner ist zu berücksichtigen, daß sich diese Mieten in wenigen Jahren weiter nach oben entwickeln werden, nämlich insbesondere dadurch, daß

1. in diesen Mieten die Betriebskosten in der Regel nur unzulänglich berücksichtigt sind;
2. die Mieten infolge der periodischen Kürzung der laufenden Aufwendungsbeihilfen und der stetigen Erhöhung der Gemeindeabgaben immer stärker steigen werden;
3. mit einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen ist (noch in diesem Jahr dürfte mit einem Anstieg der Hypothekenzinsen von 1 bis 1,5 v. H. zu rechnen sein);
4. die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung auf unzulängliche Pauschalsätze eingefroren sind, die zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen erhöht werden müssen;
5. die Bauherren in der Regel auf einen nicht geringen Teil der Deckung der Kosten, insbesondere ihrer Eigenkapitalverzinsung verzichten müssen;
6. nach zehn Jahren die Grundsteuervergünstigungen wegfallen werden;
7. die im Jahre 1970 durch das Zweite Wohngeldgesetz festgelegten Höchstbeträge für das Wohngeld immer unzulänglicher werden, um den notwendigen sozialen Ausgleich zu schaffen, und schon jetzt erheblich unter den Mietobergrenzen liegen, die von den Ländern für die Wohnungsbauförderung festgesetzt sind.

Auf der anderen Seite wird beispielsweise die heutige Kostenmiete, die für eine im Jahre 1960 gebaute Sozialwohnung zu zahlen ist, auf durchschnittlich 2,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat geschätzt. Diese ständig zunehmenden Mietverzerrungen sind auf die Dauer um so weniger tragbar, als ein Teil der Sozialwohnungen fehlsubventioniert oder unterbelegt sind.

Zur Lösung dieses „Fehlsubventionierungsproblems" sind verschiedene Vorschläge gemacht worden. So hat beispielsweise der Deutsche Mieterbund gefordert, daß alle Sozialwohnungen gleichen Mietwerts auch zu annähernd gleichen Mietpreisen vermietet werden müssen (etwa durch gesetzliche Einführung einer Tabellenmiete) und daß Überschüsse aus der am Wohnwert orientierten Sozialmiete gegenüber der Kostenmiete an die für den Wohnungsbau zuständigen Stellen abgeführt werden müssen (vgl. 14 Reformvorschläge des Deutschen Mieterbundes zur Wohnungspolitik, 1973, S. 10). Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat, soweit bekannt ist, eine gemischte Bund-Länderkommission eingesetzt, die insbesondere die Praktikabilität eines einzuführenden „negativen Wohngelds" prüfen soll. Von Länderseite ist die Einführung einer pauschalierten Ausgleichszahlung für fehlbelegte Sozialwohnungen vorgeschlagen worden. Eine Zwangsräumung wird dagegen mit Recht von allen Seiten abgelehnt. Diese Überlegungen bewegen sich aber im luftleeren Raum, solange keine Klarheit darüber besteht, ob der Umfang der fehl- und unterbelegten Sozialwohnungen so groß ist, daß der Verwaltungsaufwand, der mit jeder der vorgeschlagenen Lösungen verbunden ist, sich lohnt.

## II. Zu den einzelnen Vorschriften

**Zu § 1**

Durch das Gesetz soll einmalig die Belegung aller Sozialwohnungen in der Bundesrepublik (einschließlich des Landes Berlin) erfaßt werden. Dabei soll auf einen bestimmten Stichtag abgestellt werden. Eine fortlaufende Belegungskontrolle ist sowohl aus verwaltungsmäßigen wie auch aus kostenmäßigen Gründen nicht vorgesehen. Sie wird auch deshalb abgelehnt, weil sie zu einer ständigen behördlichen „Einkommensschnüffelei" führen würde. Es bleibt einer späteren Entscheidung des Gesetzgebers vorbehalten, ob und wann eine solche einmalige Erhebung wiederholt werden soll.

**Zu § 2**

In § 1 des Wohnungsbindungsgesetzes wird festgelegt, welche Wohnungen — ggf. auch nach der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel — als Sozialwohnungen gelten. Deshalb kann schon aus Gründen der Gesetzvereinfachung auf diese Vorschriften Bezug genommen werden. Öffentlich geförderte Eigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen sind eingeschlossen.

**Zu § 3**

Diese Vorschriften regeln die Einzelheiten der Erfassung. Diese Erhebung soll sich schon aus Kostengründen auf das notwendige Mindestmaß von Daten beschränken.

**Zu §§ 4 bis 7**

Diese Vorschriften entsprechen den Regelungen, die in dem Gesetz über die Gebäude- und Wohnungszählungsgesetze 1968 vom 18. März 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 225) getroffen sind.

**Zu § 9**

Die Erhebung sollte wegen der Dringlichkeit des Problems möglichst bald durchgeführt werden.